

	RAADSVOORSTEL Par.afd.hfd
Kenmerk	onsken
Zaaknummer	Z.60692/d.348522
Raadsvergadering	9 februari 2022
Commissie(s)	Ruimte en Economie Datum: 02 februari 2022
Gewijzigd voorstel	Nee
Bijlagen	7
Portefeuillehouder	Wethouder J.J. de Kloet
Domein	FD
Ambtenaar/telefoonnummer	ondertek, doorkiesnummer, email
Datum	14 december 2021
Onderwerp	onderwerp
CONCEPT-BESLUIT Voorgesteld wordt: 1. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen (vvgb) voor de bouw van zes recreatiewoningen op het perceel Moleneinde 2a te Kortenhoef af te geven; 2. De ontwerp-vvgb voor zes weken ter inzage te leggen conform de wettelijk voorgeschreven procedure; 3. Het college te adviseren tegelijk met de terinzagelegging van de ontwerp-vvgb de ontwerp-omgevingsvergunning voor zes weken ter inzage te leggen.	

1. Inleiding

Voor het perceel Moleneind 2a te Kortenhoef is op 19 oktober 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Het betreft de bouw van een nieuw gebouw waarin een kantoor, een opslagruimte en zes appartementen ten behoeve van de jachthaven worden gerealiseerd.

2. Bestemmingsplan

Van toepassing is het bestemmingsplan "Jachthaven Kortenhoef" dat op 22 juli 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming 'recreatie-jachthaven', waarop een bouwvlak aanwezig is met de functieaanduiding 'opslag'. Het bouwplan wijkt af van het bestemmingsplan en is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

In het geldende bestemmingsplan is op de voorgenomen bouwlocatie al een gebouw toegestaan met een grotere afmeting dan dat is aangevraagd. Overeenkomstig artikel 4.2.1 onder b, bestemmingsplan 'Jachthaven Kortenhoef' bedraagt de maximale goothoogte 6 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter. Het gebouw is alleen aan de voorzijde 90 cm hoger dan is toegestaan. Door het toepassen van een binnenplanse afwijkingsbepaling op grond van (artikel 29) van het bestemmingsplan mag 10% afwijking tot maximaal 9,90 meter worden toegestaan. Medewerking kan worden verleend door het verlenen van een omgevingsvergunning via de uitgebreide voorbereidingsprocedure. In het kader van deze procedure is een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de gemeenteraad vereist.

3. Argumenten

Raadsvoorstel

Onderwerp : Ontwerpverklaring van geen bedenking Moleneind 2a, te Kortenhoef

Datum : datumcv10-12-2021

3.1. Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van het plan is een goede ruimtelijke onderbouwing ingediend. Uit deze onderbouwing blijkt de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan voorziet in het realiseren van zes recreatiewoningen, een kantoor en een opslagruimte.

3.2. Ruimtelijk betere invulling

Het betreft een ontwikkeling op een perceel waar al een forse loods is toegestaan. Het bouwen van zes recreatiewoningen, waarbij de opslag ten behoeve van de jachthaven op de begane grond wordt gerealiseerd, is een betere invulling van de bestemming. Onze stedenbouwkundige is vanaf de start bij dit plan betrokken geweest. Zijn advies op dit plan is positief. Het plan betekent een ruimtelijke verbetering. De bedoeling is dat het terrein dat nu verrommeld is, wordt opgeruimd en dat de boten niet meer op de parkeerplaats worden opgeslagen. Door toevoeging van de zes recreatiewoningen en de opslagruimte wordt de jachthaven opgeruimd, in stand gehouden en ruimtelijk zeker gesteld met het oog op de toekomst. Tevens wordt de bereikbaarheid verbeterd, waarbij de gebruiker vooropstaat.

3.3. Een duurzame gebouw

Het doel is om circulair en duurzaam te bouwen. Hiervoor is er in het ontwerpproces gebruik gemaakt van de methodes van Van Mourik en Metabolic. Deze methodes worden verder toegelicht in paragraaf 2 en 3 van de ruimtelijke onderbouwing.

Voor de woonlagen wordt uitgegaan van een hoogte van 2,70 m in de woning. De hoofdmassa van het gebouw voldoet aan de bouwhoogte van 9 meter.

Aan de noordzijde wordt voldoende afstand aangehouden tot de rand van het perceel waardoor de ruimte ontstaat voor een groene randzone om de privacy van de bewoners aan de noordzijde voldoende te waarborgen. Aan de noordzijde is een nokhoogte van 9m aangehouden die in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Aan de zuidzijde is de bebouwing hoger dan het vigerende bestemmingsplan toestaat (9.90m i.p.v. 9.00m.). Dat is stedenbouwkundig goed te motiveren vanwege de ligging aan het open water van de jachthaven en de centrale positionering.

3.4. Economisch perspectief

Het toevoegen van zes recreatiewoningen op deze locatie is vanuit economisch perspectief gezien een gewenste ontwikkeling. Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'recreatie-jachthaven' en deze blijft gehandhaafd. Hiermee is verzekerd dat de zes recreatiewoningen niet permanent kunnen worden bewoond en bedoeld zijn voor de korte verblijf. Het betreft een toevoeging aan het (beperkte) aanbod verblijfsrecreatie in de omgeving. Het aantal overnachtingsplekken in Kortenhoef is op dit moment beperkt.

De ontwikkeling draagt enerzijds bij aan de toekomstpotentie van de jachthaven en anderzijds bij aan de toeristische aantrekkingskracht van de Loosdrechtse Plassen in brede zin. De ondernemer zet in op de verhuur van boten en dat is belangrijk voor de toeristische, recreatieve sector. Mensen die boten huren zijn ook eerder geneigd zijn geld aan de horeca of bij andere voorzieningen te besteden. Hetzelfde geldt voor de recreanten die de zes recreatiewoningen zullen huren, ook zij zullen gebruikmaken van andere faciliteiten, zoals horeca en verhuur van boten, fietsen etc.

3.5. Gebiedsakkoord

Raadsvoorstel

Onderwerp : Ontwerpverklaring van geen bedenking Moleneind 2a, te Kortenhoef

Datum : datumcv10-12-2021

Het plan van Jachthaven Kortenhoef past goed binnen het Gebiedsakkoord Oostelijke Vechtplassen. De gemeente streeft samen met haar partners naar een aantrekkelijk en toekomstbestendig vrijetijdslandschap; een aantrekkelijk en groen gebied waar mensen graag wonen, werken en recreëren. Het Oostelijke Vechtplassengebied wordt aantrekkelijker gemaakt met voorzieningen die passen bij de schaal en het karakter van het gebied. Met oog voor een evenwichtige versterking van de recreatieve waarden en natuurwaarden, wordt gewerkt aan een breed aanbod van vrijetijdsactiviteiten, met publieke en private voorzieningen van goede kwaliteit. Daarnaast zijn er talrijke mogelijkheden om het gevarieerde waterrijke (cultuur)landschap, de topnatuur en de sporen van de rijke historie volop te beleven. Binnen het Gebiedsakkoord tracht men eveneens het aanbod van dagrecreatie te vergroten. Alle ontwikkelingen dienen gericht te zijn op verduurzaming en natuurinclusief, waarbij de natuur een evenwichtige plek in de ontwikkeling heeft.

In de afgelopen periode is de intensiteit van het dagtoerisme vergroot. Om meer structuur te brengen in de bezoekersstroom die fietsend, wandelend, varend en per auto onze gemeente bezoekt, is de ambitie om op een duurzame en natuurinclusieve wijze kwalitatieve voorzieningen te creëren, zoals rustplekken, strandjes, parkeerplekken voor fietsen en auto's. Daarin willen de gemeenten en de provincie het toeristisch-recreatieve aanbod vergroten, zodat het toeristenseizoen wordt verlengd en de sector ook wordt verduurzaamd. Het toevoegen van de zes recreatie/short-stay-woningen i.p.v. een loods sluit aan op de mogelijkheid van het benutten van de faciliteiten in de nabijheid van water en water-recreatieve faciliteiten te stimuleren.

Een expliciet doel van het Gebiedsakkoord is het uitbreiden van mogelijkheden voor short-stay en de cross-over daarbij met de jachthaven-faciliteiten. Dit plan sluit daar bij aan. Ook het duurzame en natuurinclusieve karakter van het plan is hetgeen het Gebiedsakkoord beoogt. Dit doel wordt bereikt door middel van circulair bouwen, het realiseren van groene parkeerplaatsen en het behouden van een lange groene strook achter het voorgenomen gebouw met beplantingen en bomen.

3.6. Parkeren

Uit de parkeerbalans blijkt dat de aanvraag voldoet aan de parkeernorm zoals is opgenomen in de "Beleidsregel parkeernormen gemeente Wijdmeren 2015". Uit het advies van de verkeersdeskundige blijkt dat het plan voldoet aan het beleid van de gemeente. Overeenkomstig de beleidsregels mag het aantal parkeerplaatsen van een bestaande functie niet in zijn geheel of deels in mindering gebracht worden bij het berekenen van het aantal parkeerplaatsen van een nabijgelegen functie. Uitzondering hierop zijn functies die naar het oordeel van burgemeester en wethouders aanvullend zijn in hun parkeerbehoefte, vanwege verschillende periodes van de dag of week (dubbelgebruik). De verschillende functies, zowel de recreatieve als de andere functies zijn in samenhang bekeken en daar zijn de correctiepercentages op toegepast.

Conclusie

Het huidige plan telt hiermee 101 parkeerplaatsen, en voldoet - met in achtneming van de gemaakte uitzondering m.b.t de dubbeltelling percentages - aan de gestelde parkeerbehoefte van 100 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte kan hiermee volledig op eigen terrein worden gerealiseerd. Voor de informatie over de parkeernormen en de bijbehorende onderbouwing wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing paragraaf 5.1 Parkeren.

3.7. Participatie

Raadsvoorstel

Onderwerp : Ontwerpverklaring van geen bedenking Moleneind 2a, te Kortenhoef

Datum : datumcv10-12-2021

De initiatiefnemer heeft gecommuniceerd met de omwonenden en er zijn geen bezwaren tegen dit plan. De bewoner van het direct-aangrenzende perceel die het meeste zicht heeft op de noordzijde van het gebouw heeft schriftelijk verklaard geen bezwaar te hebben tegen het plan. Het participatieverslag is bijgevoegd (zie bijlage 3).

4. Welstand

Het plan is meerdere malen in de welstandcommissie besproken. Het ontwerp is naar aanleiding van de aanbevelingen van de welstandcommissie aangepast. Het plan voldoet aan de welstandnota van de Gemeente Wijdmeren. Tevens is het ontwerp in Ark van de provincie overlegd. Ook daar is positief op gereageerd. De aanbevelingen van de Ark zijn meegenomen in de laatste versie van het ontwerp.

5. Kanttekeningen/Risico's

Tegen de ontwerpbeschikking van het College en het ontwerpverklaring van geen bedenking van de Gemeenteraad kunnen zienswijzen worden ingediend. Indien de gemeenteraad na de behandeling van de zienswijzen geen VvGB afgeeft, dient het college de omgevingsvergunning te weigeren.

6. Financiële consequenties

Er zijn voor de gemeente geen nadelige financiële consequenties wanneer medewerking wordt verleend aan de voorgenomen uitbreiding. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

7. Aanpak (planning/uitvoering/communicatie)

Wanneer u conform het voorstel besluit, zal de week daaropvolgend dit besluit zes weken ter inzage worden gelegd samen met het ontwerpbesluit over de omgevingsvergunning.

Indien er geen zienswijzen zijn ingediend, betekent dit dat in april 2022 het besluit over de omgevingsvergunning kan worden genomen.

8. Duurzaamheidsaspecten

In het plan is rekening gehouden met energietransitie, waarbij volledig energieneutraal, zelfs een energiepositief gebouw wordt gerealiseerd en de isolatie (RC-waarde) hoger is beoogd dan voorgeschreven in het bouwbesluit. De overtollige energie wordt gebruikt voor het terrein. Deze kan worden opgeslagen in bijvoorbeeld een batterij die gekoppeld wordt aan oplaadpunten voor de elektrische fiets, de elektrische boot, elektrische auto, terreinverlichting etc. Hiermee wordt goede invulling gegeven aan gemeentelijk beleid én wensen. Daarnaast wordt er circulair gebouwd met toepassing van hout en demontabel bouwen in vijf delen. Tevens wordt gekozen voor circulaire materialen voor de opbouw van de wanden, vloeren, kap, kozijnen en de draagconstructie. Als aandachtspunt vanuit de gemeente aan de initiatiefnemer is meegegeven rekening te houden met huidige en toekomstige laadbehoefte. In deze fase rekening houden met extra aansluitpunten werkt kostenbesparend voor de toekomst.

Raadsvoorstel

Onderwerp : Ontwerpverklaring van geen bedenking Moleneind 2a, te Kortenhoef

Datum : datumcv10-12-2021

9. Standpunt commissies (en derden)

De commissie RE van 1 februari 2022 adviseert het voorstel te behandelen als hamerstuk in de raadsvergadering d.d. 9 februari 2022.

Wijdmeren, datumcv

Burgemeester en wethouders van Wijdmeren,

de secretaris,
R.C.M. Heintjes MCM

de burgemeester,
drs. C.R. Larson



RAADS BESLUIT

De raad der gemeente Wijdmeren;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. datumcv

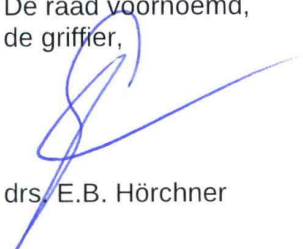
Gelet op artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht;

BESLUIT

1. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen (vvgb) voor de bouw van zes recreatiewoningen op het perceel Moleneinde 2a te Kortenhoef af te geven;
2. De ontwerp-vvgb voor zes weken ter inzage te leggen conform de wettelijk voorgeschreven procedure;
3. Het college te adviseren tegelijk met de terinzagelegging van de ontwerp-vvgb de ontwerp-omgevingsvergunning voor zes weken ter inzage te leggen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van datumrv

De raad voornoemd,
de griffier,



drs. E.B. Hörchner

de voorzitter,



drs. C.R. Larson

Afschriften van dit besluit naar:

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WIJDEMEREN

Gezien de aanvraag betrekking hebbende op:

locatie : Moleneind 2a te Kortenhoef

ingediend op : 19 oktober 2020

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor afwijken van het bestemmingsplan voor een nieuw gebouw met 6 recreatie-appartementen en bijbehorende functies incl. kantoor en opslagruimte. Dit betreft een aanvraag omgevingsvergunning eerste fase.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Aan deze vergunning verbinden wij de in deze beschikking genoemde documenten en overwegingen/motivatie met betrekking tot de eerder genoemde activiteiten.

PROCEDURE

Op onderhavige aanvraag is, overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo, de uitgebreide procedure van toepassing. De aanvraag is beoordeeld op de activiteiten zoals genoemd in artikel 2.12 van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Gebleken is dat de aanvraag hieraan voldoet en daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

ZIENSWIJZE

De ontwerpbeschikking heeft met ingang van 3 maart 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn **geen/wel** zienswijze(n) naar voren gebracht.

DOCUMENTEN BEHORENDE BIJ DE BESCHIKKING

Onderstaande stukken maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. Deze stukken worden na het verlenen van de vergunning per mail aan u toegezonden.

De stukken die bij de behandeling van de aanvraag zijn vervallen of vervangen, worden hieronder niet vermeld.

01. Aanvraagformulier ontvangen op 19 oktober 2020.
02. Ruimtelijke onderbouwing ontvangen op 13 december 2022.
03. Bezonningsstudie, Buro de Haan, ontvangen op 12 juli 2021
04. Ecologisch onderzoek, Els & Linde, ontvangen op 12 juli 2021
05. Onderzoek stikstofdepositie, Els & Linde, ontvangen op 12 juli 2021
06. Schone grond verklaring, februari 2016 en stortbonnen december 2019/januari 2020 ontvangen op 12 juli 2021.
07. Memo stikstof depositie, Els & Linde, d.d. 19 april 2021.
08. Aangepast ontwerp n.a.v. welstand, ontvangen op 5 december 2021.
09. Tekening parkeerplaatsen, ontvangen op 29 september 2021.

Wet natuurbescherming

Bij de gebruiksfase ontstaat een verhoging van de depositie die niet significant is en niet leidt tot een effect op de doelstellingen. Voor de bouwfase geldt een vrijstelling. Het gebouw dient emissievrij te worden verwarmd en de gebouwen dienen in prefab te worden gebouwd. Er dient een vergunning Wet natuurbescherming te worden aangevraagd voor de gebruiksfase.

INWERKINGTREDING VERGUNNING

Deze vergunning treedt in werking en mag worden gebruikt op de dag na afloop van de beroepstermijn (zes weken na publicatiedatum beschikking). Indien binnen de bedoelde termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist (artikel 6.1 van de Wabo).

BEROEPSCHRIFT

In de bijlage bij de begeleidende brief bij deze omgevingsvergunning vindt u informatie over de wijze waarop u beroep kunt maken tegen dit besluit.

Wijdemeren, xx xx xxxx

Burgemeester en wethouders van Wijdemeren,
de secretaris, de burgemeester,

R.S.M. Heintjes MCM

drs. C. Larson

ALGEMEEN

1 Algemene voorschriften

- 1.1 De omgevingsvergunning met alle daarbij behorende bijlagen moet te allen tijde op de projectlocatie aanwezig zijn.
- 1.2 Eventuele nadere aanwijzingen van een door de gemeente aangewezen toezichthouder moeten worden opgevolgd.
- 1.3 Het is verboden een activiteit te verrichten in afwijking van deze vergunning.

ONTWERP

HET GEBRUIK VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN

1 Overwegingen

Bij het nemen van het besluit overwogen wij dat:

- 1.1 de aanvraag binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Jachthaven Kortenhoef” dat op 22 juli 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld valt;
- 1.2 de grond waarop het plan is geprojecteerd bestemd is voor “Recreatie-Jachthaven”
- 1.3 de aanvraag in strijd is met het geldende bestemmingsplan, omdat genoemde bestemming geen recreatie appartementen toestaat;
- 1.4 de aanvraag tevens in strijd is met het geldende bestemmingsplan, omdat de hoogte van de nieuwbouw gedeeltelijk hoger is dan toegestaan (9,9 meter i.p.v. 9 meter). Hiervoor een binnenplanse afwijkmogelijkheid bestaat, maar deze afwijking tegelijk wordt meegenomen in dit besluit om buitenplans af te wijken;
- 1.5 gelet op artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning kan worden verleend indien zij niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- 1.6 bij de aanvraag een ruimtelijke onderbouwing met bijlagen is ingediend;
- 1.7 uit deze ruimtelijke onderbouwing met bijlagen blijkt dat de aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;
- 1.8 de welstandscommissie in haar vergadering op 6 december 2022 een akkoord op hoofdlijnen heeft afgegeven. De definitieve welstandsadviesing vindt plaats bij de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- 1.9 de raad van de gemeente Wijdmeren in zijn vergadering van 9 februari 2022 een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) als bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor deze aanvraag heeft afgegeven en daarbij heeft geadviseerd om de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen gelijktijdig met het (ontwerp)besluit omgevingsvergunning ter inzage te leggen;
- 1.10 het ontwerp-besluit vvgb en de ontwerp-omgevingsvergunning bekend zijn gemaakt op de pagina ‘Wijdmeren Informeren’ in het huis-aan-huisblad en op Gemeenteberichten op www.overheid.nl;
- 1.11 genoemde stukken met bijlagen van 3 maart 2022 tot en met 13 april 2022 ter inzage heeft gelegen, binnen welke termijn een zienswijze kon worden ingediend;
- 1.12 gedurende deze termijn **wel/geen** zienswijzen zijn ingediend;

Aan de vergunning verbinden wij de onderstaande voorschriften:

2 Voorschriften voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

- 2.1 Ten behoeve van de gebruiksfase is er een vergunning Wet natuurbescherming noodzakelijk.

ONTWERP